

NUEVA COBERTURA DE CALIDAD PARA LAS VIVIENDAS FINANCIADAS POR EL INFONAVIT

MAYO 2012



Identificación de Necesidades del Producto: Estrategia de Cobertura de Riesgos Sociales



ACREDITADO



DESEMPLEO

CUBIERTO CON SEGURO (2007-2008) Y FONDO (2009- En adelante)

MUERTE o INVALIDEZ

CUBIERTO CON AUTOSEGURO

GARANTÍA



EVENTOS CATASTROFICOS

CUBIERTO CON SEGURO

CALIDAD CONSTRUCTIVA

VERIFICACIÓN DOCUMENTAL, INSPECCIÓN DE CALIDAD DE OBRA (MUESTRAL), CERTIFICACIÓN DE LOS OFERENTES DE VIVIENDA, POLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL DEL CONSTRUCTOR (OPTATIVA)

Justificación del Producto.

Los agentes involucrados en la cobertura son:

El **PROCESO CONSTRUCTIVO**: es ahí donde se puede **originar** el riesgo de calidad.



Los daños menores en las viviendas son reparados por los desarrolladores.



Los **ACREDITADOS**: son agentes afectados por la materialización del riesgo en su patrimonio.

Los daños estructurales severos, que no son cubiertos por los desarrolladores, son reclamados al INFONAVIT. En ocasiones se deja de pagar el crédito y puede hasta abandonarse la vivienda

La **VIVIENDA**: es el objeto donde puede materializarse el riesgo.

Construcciones en zonas de riesgo, calidad en los materiales de construcción, errores en el diseño y ejecución de obra.



El **INFONAVIT**: es afectado al ser afectada estructuralmente la garantía hipotecaria



Monto Indemnizado derivado de calidad

264 millones durante 2006-2010.

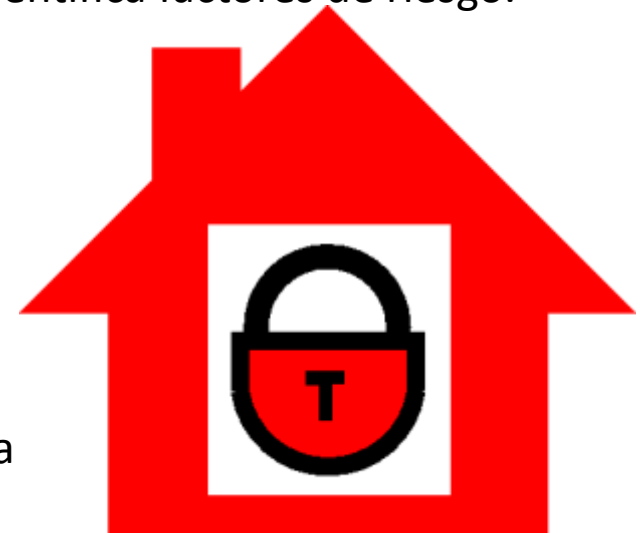
Es necesario un mecanismo de cobertura para el riesgo adecuado a la exposición del Instituto.

- Se propone un “Nuevo Esquema de Cobertura de Calidad de la Vivienda” (en adelante “la Cobertura”, o “Cobertura de Calidad”) con carácter de obligatorio para originar crédito con el Infonavit, respecto de la cual se emita un certificado de cobertura que sea entregado al acreditado al momento de la firma de la escritura.
- En un inicio, la contratación de la cobertura se llevará a cabo por parte del Instituto para crear mercado y con el propósito de que en el futuro haya mayor oferta para el acreditado, creando competencia entre las empresas y que consecuentemente, la contratación de la cobertura pueda realizarse sin la intervención del Infonavit.

- Internacionalmente este tipo de seguro esta soportado en una Ley que obliga a los oferentes de vivienda a cubrir el riesgo que se deriva de la construcción y de esta forma asegurar que los adquirientes de la vivienda estén cubiertos.
- Es primordial garantizar que el sistema de responsabilidades alrededor del riesgo sea robusto, es decir que todos los agentes del proceso tengan claramente definidas sus responsabilidades y tengan un mecanismo para hacer frente a ellas.

- Internacionalmente la transferencia del riesgo se realiza a una Institución financieramente robusta, que no tenga conflicto de intereses con ninguno de los participantes en el proceso, con lo cual se garantiza que quién cubre el riesgo esta claramente interesado en vigilar estrictamente que los riesgos suscritos sean de buena calidad.
- Dada la dimensión del riesgo al que esta expuesto el Infonavit es imprescindible que la transferencia de dicho riesgo se de con la dispersión adecuada del mismo, preferentemente en los mercados internacionales que otorgan cobertura para este tipo de daños.

1. Implementación de un proceso de **Evaluación de Riesgo del proyecto antes de iniciada la Construcción y durante la misma**. Al final es responsabilidad de la Institución que otorgue la cobertura, se lleve a cabo desde el registro del proyecto y durante todo el proceso constructivo y valida la calidad del mismo e identifica factores de riesgo.
2. El proceso de Evaluación del Riesgo esta ligado a la contratación de la cobertura.
3. Cobertura de **daños** por vicios ocultos, **obligatoria** para originar crédito con el Infonavit.
4. El objeto de la cobertura es la **vivienda**, esta cobertura no cubre al desarrollador en su responsabilidad.
5. **Ligar** la garantía otorgada por el constructor y la Cobertura de Calidad.



6. Participación del Instituto en la colocación del riesgo y en el riesgo mismo con el fin de **alinear** los incentivos.

7. **Cobertura básica** por daños en la estructura (10 años) e impermeabilización (5 años).

8. El **límite máximo de responsabilidad de la Cobertura** es equivalente al valor de la construcción mas gastos de supervisión, licencias e impuestos.

9. La Cobertura puede considerar **participación** del acreditado.

10. **Asegurar** que cada acreditado reciba un certificado de Cobertura , el cual será entregado al momento de escriturar la vivienda.

11. **Garantizar** que la vivienda esté cubierta aunque el acreditado la venda o la abandone.



Comparativo de Beneficios



2004-2011

- Seguro de Responsabilidad Civil. Se asegura el patrimonio del constructor.
- El acreditado solo es indemnizado si se comprueba la responsabilidad del constructor.
- La Suma Asegurada de la póliza la fija el constructor, no hay garantía de que sea suficiente y acorde con el riesgo.

NUEVO

- Cobertura de Daños. Se da cobertura al patrimonio del asegurado – la vivienda.
- El acreditado es indemnizado de manera inmediata al momento de la realización de un evento cubierto por la Cobertura independientemente de quién resulte responsable .
- Hay control sobre el Límite Máximo de Responsabilidad de la cobertura para garantizar que el riesgo esta correctamente cubierto.

Comparativo de Beneficios



2004-2011

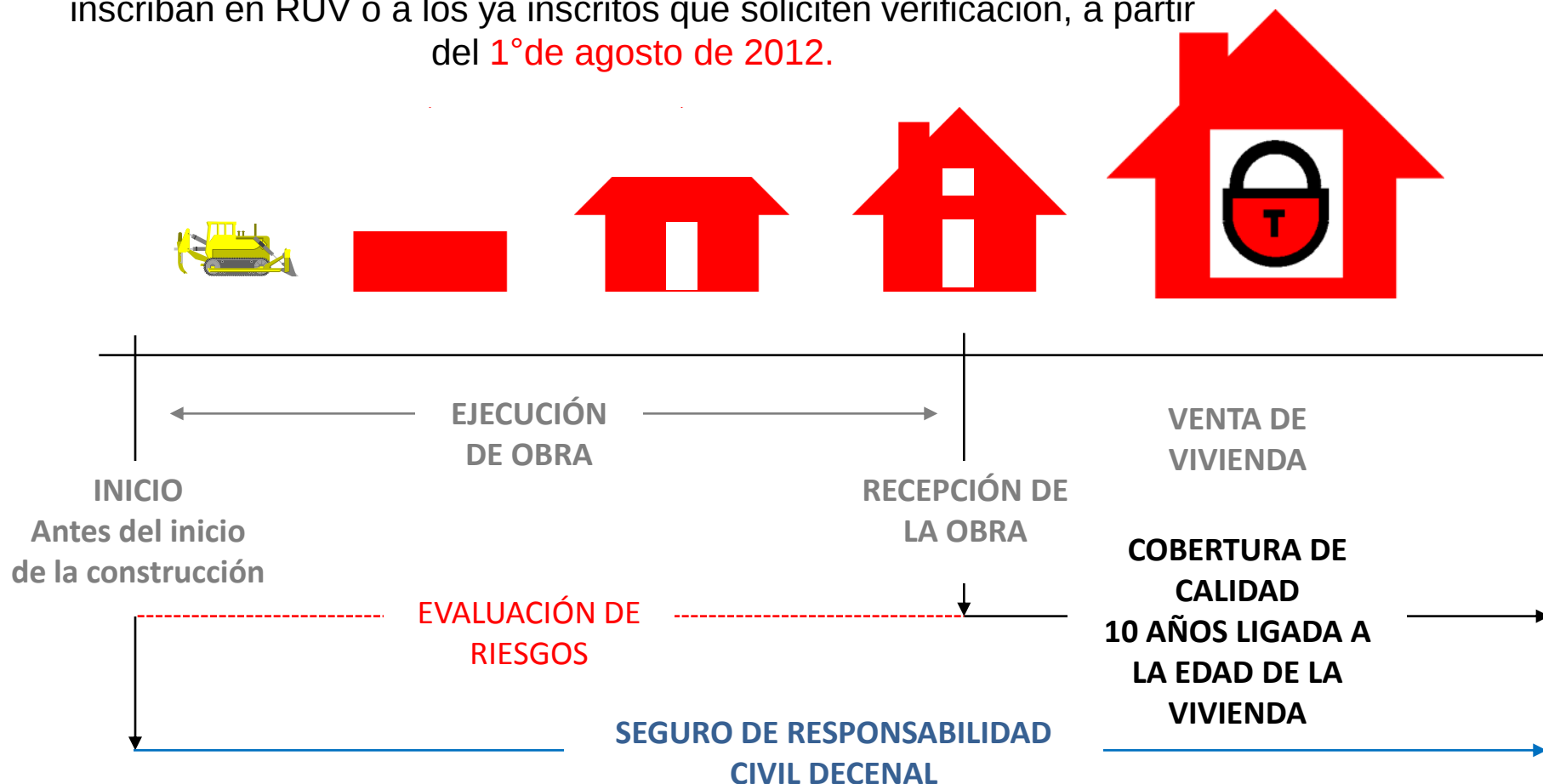
- No hay control sobre el pago de primas de las pólizas, se presentan pólizas que no son pagadas y por lo tanto en el momento de un siniestro no hay indemnización.
- Seguro ofrecido por una sola Aseguradora.

NUEVO

- Control completo sobre el pago del costo la Cobertura, lo cual garantiza que ésta se mantendrá vigente durante los 10 primeros años de vida de la vivienda.
- Se convocará a varias compañías buscando la mayor participación posible en el riesgo logrando así una mejor dispersión.

Desarrollo del Producto

La cobertura tendrá carácter de **obligatorio** para los desarrollos que se inscriban en RUV o a los ya inscritos que soliciten verificación, a partir del **1° de agosto de 2012**.



Desarrollo del Producto (Evaluación de Riesgo).

1. La Evaluación de Riesgos inicia desde la viabilidad técnica del proyecto, pasando por la ejecución de obra y hasta la documentación de cierre.
2. La Evaluación del Riesgos descubre errores y defectos y permite su corrección.
3. La Evaluación de Riesgos mejora la calidad del producto final incidiendo en la calidad de las fases.
4. La Evaluación de Riesgos así como el Despacho de Prevención de Riesgos, que lleva a cabo ésta, deberán estar certificados por la Institución que otorga la cobertura.
5. La evaluación de riesgos estará alineada al proceso de verificación actual buscando hacer más eficiente la cadena completa.
6. La Institución que otorga la cobertura emite un certificado con base en la evaluación de riesgos realizada, si y solo si el riesgo es aceptable.



1. Se integrará un **Comité Tripartita**. Cuya función será resolver los casos que sean presentados por las instituciones que ofrezcan la cobertura en los que no sean aprobados los proyectos de acuerdo al proceso de evaluación de riesgos.
2. **Se evaluarán** los daños ocurridos y pagados, 24 meses posteriores a la entrada en vigor de esta cobertura, para poder determinar el costo de la misma con base en la siniestralidad presentada por cada oferente de vivienda.
3. Se presentará en junio de 2012 una propuesta para la aplicación obligatoria de la cobertura de calidad de vivienda para la **vivienda usada** que sea financiada con una hipoteca otorgada por el Instituto
4. Se analizará una propuesta para una reducción en el **costo de la verificación** que se pueda traducir en una disminución en los costos.



Se autorizó la implementación de la cobertura sea en tres etapas:

Primera etapa.- Del mes de marzo de 2012 al mes de mayo de 2012, durante la cual se convocarán a las empresas que puedan dar la cobertura requerida y se diseñarán los procesos internos del Instituto para su implantación.

Segunda etapa.- Del mes de junio de 2012 al mes de julio de 2012, durante la cual se seleccionará a la(s) empresa(s) con la(s) cual(es) se contratará la cobertura, se definirán el (los) esquema(s) de cobertura definitivo(s), así como la vigencia de la cobertura y los criterios de asignación.

Tercera etapa.- A partir del primero de agosto de 2012 en adelante, implantación obligatoria de la contratación de la cobertura con cualquiera de las empresas seleccionadas que se apegue a los términos y condiciones de la cobertura autorizada por el Instituto, para los desarrollos que se inscriban en Registro Único de Vivienda o a los ya inscritos y que soliciten verificación.